



Remete 62/A, 10 000 Zagreb
Tel: 091 1261 258, 091 363 92 98
Tel/Fax: 01 2301 783
OIB: 22613810691
E-mail: info@forb-nekretnine.com
Web: www.forb-nekretnine.com

Broj elaborata: 87/25
U Zagrebu, prosinac 2025.

Broj: 4-Su-137/2022
Županijski sud u Zagrebu

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
potrebe Naručitelja

NARUČITELJ : ISTO Grupa d.d., Ulica Nikole Tesle 10, Zagreb



NEKRETNINA : HOTEL s POMOĆNIM ZGRADAMA I DVORIŠTE, k.č.br.1007/1,
k.o. Blato Novo
10000 ZAGREB, Ulica Ive Robića br.2

Izradio: Tihomir Begić, di
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina
Broj: 4 Su-1666/21
Županijski sud Zagreb, 7.siječnja 2022.



Datum procjene : 10/12/2025/



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj 4 Su-137/2022
Zagreb, 17. veljače 2022.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe FORB nekretnine d.o.o. (OIB 22613810691), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20),

riješio je

I Utvrđuje se da pravna osoba FORB nekretnine d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Remete 82/A, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja procjene nekretnina, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

1. Pravna osoba FORB nekretnine d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja procjene nekretnina.

2. U prilog zahtjevu pravna osoba Forb nekretnine d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tihomira Begića stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u pravnoj osobi Forb nekretnine d.o.o., te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.

3. S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. FORB nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj 4 Su-137/2022
Zagreb, 17. veljače 2022.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe FORB nekretnine d.o.o. (OIB 22613810691), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19),

riješio je

Tihomir Begić, zaposleni u Zagrebu, Remete 82/A, potpisao se imenom stalnim sudskim vještakom za PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Tihomir Begić, potpisao je zahtjev za potpisno imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina. Upravo zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12 st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je izvršeno na to ispunjeni su uvjeti iz čl. 12. Pravilnika, rješenje je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Tihomir Begić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- * Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 28/13; Izmjene i dopune NN 67/18)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metoda procjena vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08; 126/10; 55/13 i 60/13)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Odluka o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik grada)
- * Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12)
- * Bilten standardnih kalkulacija, izdavač IGH

KORIŠTENA LITERATURA

Krtalić V (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina IIDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb

Uhlir Ž., Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina.DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb

4. ZADATAK

Na traženja Naručitelja izrađena je ova revizija procjene tržišne vrijednosti nekretnina koju čini poslovna zgrada (HOTEL) i dvorište, a za interne potrebe Naručitelja.

Naručitelj : ISTO Grupa d.d., Ulica Nikole Tesle 10, Zagreb

Nekretnina HOTEL s POMOĆNIM ZGRADAMA I DVORIŠTE, k.č.br.1007/1, k.o. Blato Novo
10000 ZAGREB, Ulica Ive Robića br.2

Dan vrednovanja: 10.12. 2025

Dan kakvoće 10.12. 2025

5.



Predmet procjene je poslovna zgrada (Hotel s pomoćnim zgradama) i dvorište izgrađena na k.č.br.1007/1. K.o. Blato. Smještena je j-zapadno od centra grada Zagreba, južno od petlje Av.Dubrovnik, poveznice sa centrom i dalje prema Karlovcu. Nalazi se uz prometnicu Ive Robića br 2, koja ima izlaz na Petlju, poveznicom za sve pravce. Pristup sa javne prometnice je osiguran. Čestica pravilnog izduženog oblika pravokutnika, gdje se duža stranica naslanja na javni put. Okolne nekretnine su izgrađena zemljišta poslovne/stambene namjene.

Zgrade je građena cca 1987. godine.

U Prilogu fotodokumentacija predmetne nekretnine.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009. cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i finansijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

BN Index

Ova analiza je pojedinačni indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima pružateljima cijena stambenih nekretnina na lokalnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Kretanje cijena stambenih nekretnina

Prema DZS-a cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj tijekom 2025. godine bilježe trend usporavanja u odnosu na predhodno tromjesječje. Povećana tržišna aktivnost događa se samo na određenim lokacijama i novim stanovima.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Nekretnina:	HOTEL s POMOĆNIM ZGRADAMA I DVORIŠTE, k.č.br.1007/I, k.o. Blato Novo
Lokacija :	10000 ZAGREB, Ulica Ive Robića br.2
Naručitelj:	ISTO Grupa d.d., Ulica Nikole Tesle 10, Zagreb
Korisnik procjene:	ISTO Grupa d.d., Ulica Nikole Tesle 10, Zagreb
Dan kakvoće	10.12.2025.
Dan vrednovanja	10.12.2025.
Osnova procjene :	Tržišna vrijednost
Metodologija procjene :	Prihodovna i Troškovna metoda
Namjena procjene :	Potrebe Naručitelja
Regija	Regija 2 - Centralna Hrvatska
Županija - tržišna zona	0102 Grad Zagreb – zona 2
Tržišni položaj	1. Grad Zagreb + turistička središta + veliki gradovi na moru

STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	Izgrađeni dio naselja
Oblik	Pravilni sa odnosom stranica 1:2, uža stranica uz javni put
Topografija terena	ravan
Infrastruktura	-
Pristup na JPP	Pristup na asfaltnu cestu
Namjena zemljišta	D5-društvena
Prostorno-planska dok.	GiUP / DPU / PPU
Dozvole	-
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je izgrađeno zemljište.

Nekretninu je pregledana 10/12/2025/ te izraden foto zapis u Prilogu.

Nije radena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

STANJE OBJEKTA PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	priključen

ZGRADA

Godina gradnje	1987
Godina obnove	
Katnost	Po+Pr+V
Temelji	ab trakasti
Hidroizolacija poda	da
Termoizolacija poda	da
Nosiva konstr.	ab kostur
Ispuna	opeka
Medukatna konstr.	ab ploča
Krovna k. + pokrov	ab ravni/ lim
Limarija	pocinčana
Pročelje	žbuka/boja/fasdna opeka
Vanjska stolarija (prozori)	Al-staklo
Vanjska stolarija (vrata)	Al-staklo
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka boja
Obrada podova	keramika/estrih/parket
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	centralno/kotlovnica/plin
Ventilacija	da
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	da
Stanje:	Gradnja je kvalitete sukladno namjeni. Nisu uočena značajna oštećenja. Dio adaptiran i ureden.

Z.K. izvadak:

Općinski sud:

ZAGREB

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
GLATO NOVO	2622	1007/1		BLATO	isti	10839	20,007.00

Opis nekretnine: prema priloženim zk i pl izvadcima.

Površina čest: 20,007.00 m2

Vlasnik: zk 2622 ISTO Grupa d.d., Ulica Nikole Tesle 10, Zagreb

Teret: IMA! Sukladno priloženom ZK

Legalitet: Nekretnina upisana u Katastar i u ZK, bez zabilježbe o gradnji.

Nisu priloženi akti za gradnju i Uporabu.

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Godina gradnje : 1987

Zadnja rekonstrukcija

Onečišćenja

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da ne postoje

Buka

Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine

2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba

Moguća sa većim ulaganjima

Razvoj (dozvole)

-

NKP : (m2)

12,622.20

Tržišna vrijednost :

15,750,000.00 €

PRETPOSTAVKE:

Ova procjena tržišne vrijednosti pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja, po pitanju vlasničkih prava i obveza točne i da ne postoje smetnje koje se ne mogu otkloniti zakonskim putem.

Nuerti, opisi, vlasnička i druga dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljena je od strane Naručitelja te javno dostupnih institucija (katastar, gruntnovnica, geoporatal Grada), te nisu posebno provjeravani.

Iako su podaci skupljeni iz pouzdanih izvora ne garantiramo točnost istih.

Vrijednost prezentirana u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama te zbog istih ne preuzimamo odgovornost zbog netočnosti istih.

Naručitelj kao ovlaštena osoba/tijelo je upoznat i suglasan sa metodom i načinom izrade Elaborata (posebice na vlasništvo i Površinu nekretnine, izvedenog stanja). Za sve eventualne sporove po ovom predmetu nadležan je Županijski sud prema Pravilniku o sudskim vještacima. S istim je Naručitelj suglasan.

Imovinsko-pravni status nije predmet procjene.

GEOMETRIJSKI PODACI

ZGRADA

Netto korisna površina (NKP)

			12,622.20 m2
			12,622.20 m2
Netto korisna površina (NKP) =		=	12,622.20 m2
Brutto korisna površina (BKP) =	NRP* 1.15		14,515.53 m2
			14,515.53 m2
Volumen objekta (BV)	BKP x 3.2		40,391.04 m3

Brutto građevinska površina (BKP) =	zgrade	14,515.53 m2
Netto građevinska površina (NKP) =	zgrade	12,622.20 m2
Volumen objekta (BV)		40,391.04 m3

9. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

POREDBENA METODA je u prvom redu primjerena za procjenu vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se za procjenu samostojjećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao i pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Primjenjiva je ako postoji dovoljan broj (najmanje 3) usporedivih nekretnina, koja imaju dovoljno podudarnih obilježja sa procjenjivanom nekretninom.

TROŠKOVNA METODA je primjerena za utvrđenje troškovne vrijednosti nekretnosti iz troškova vrijednosti građevine i vrijednosti zemljišta. Troškovna vrijednost građevine proizilazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine. Vrijednost zemljišta se utvrđuje u pravilu Poredbenom metodom.

PRIHODOVNA METODA je metoda u kojoj se tržišna vrijednost nekretnosti utvrđuje stvaranjem prihoda od iste. Tu se posebice misli na najamne i gospodarske nekretnosti, nekretnosti mješovite namjene, poslovne i industrijske nekretnosti. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća i vrijednost zemljišta kao i uređaja.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnosti te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Prihodovnom metodom, te potporu Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnosti (TV) iz tržišnog troška gradnje zamjenske nekretnosti (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod gradnje uz primjenu koeficijenta za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je radena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizilazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade.

Za izračun vrijednosti objekta korištena je tipska vrijednost izgradnje sličnog objekta prema Standardnim kalkulacijama IGH, odnosno Etalonska vrijednost gradnje propisana od strane MGIPU. Izračun umanjenja utvrđen je prema Pravilniku Prilog 10 - Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja.

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu.

10. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZEMLJIŠTE

Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina MGI/PU-Porezna Uprava. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje - lokalitet-cjenovni blok.

	ID PN(PU)	površina m2	vrijednost €	datum ugovora	€/m2	značajno odstupanje
1	1644004	72.58	26,087.15	20.12.2021.	359.43	
2	2341106	3840.00	4,680,000.00	27.06.2025.	1,218.75	
3	1838248	2.00	743.25	01.03.2023.	371.63	
4	1898654	3772.00	1,509,095.23	24.04.2023.	400.08	
5	2280733	120.50	80,641.01	12.03.2025.	669.22	
6	2280732	141.00	94,359.46	12.03.2025.	669.22	
srednja vrijednost					614.72	izlučene



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina žuti markeri poredbene vrijednosti

Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 20.007.00 m2

Odabrane tri (3) nekretnine sukladno pravilniku

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Poredba 3	Poredba 4	Poredba 5	Poredba	Poredba	Poredba
Grad	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Lanište	Lanište	Lanište	Lanište	Lanište	Lanište	Lanište
Nekretnina	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem
Izvor podataka	Nalog	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine
Vrsta podatka	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum kupop	4Q2025	1Q2023	2Q2023	1Q2025	1Q2025	2Q2025	1Q2023
Površina (m2)	20.007.00	2.00	3.772.00	120.50			
Cijena (€)		743.25	#####	80.641.01			
Cijena po m2		371.6	400.1	669.2	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Protok vr.	4Q2025	1Q2023	2Q2023	1Q2025	1Q2025	2Q2025	1Q2023
DZS indeksi	257.0	193.30	199.60	237.4			
Uskladenje		33.0%	28.8%	8.3%	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Korekcija po m2		494.26	515.30	724.77	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Odstupanje zbog različitosti		494.26	515.30	724.77	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Ki	1.00	1.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
KP	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Faktor kor	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Vrijednost ukup (kn)	-	494.26	515.30	724.77	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Lok.-kateg.	v.dobra	v.dobra	v.dobra	v.dobra	dobra	dobra	dobra
-20% do +20%	1.0	1.0	1.0	1.0	0%	0%	0%
Veličina	20.007	2	3.772	121	0	0	0
-20% do +20%	1	1.0	1.0	1.0	0%	0%	0%
Namjena	T	M	M	M	S	S	S
-20% do +20%	1	1.2	1.2	1.2	0%	0%	0%
Ukupno korek		0.83	0.83	0.83	0%	0%	0%
Korigirana vrijedn. po m2	479.83	410.24	427.70	601.56	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

11. Odstupanje +/-30% -14.5 -10.9 25.4 ####

Korigirana vrijedn. po m2 nakon izlučenja odstupanja većeg od +/- 30%
479.83

ZAKLJUČAK Odstupanje procjenjivane i poredbenih nekretnina nakon vremenskog i interkavalitativnog izjednačenja je unutar dozvoljenog odstupanja +/-30%

Površina zemljišta 20.007.00 m2

Vrijednost po m2 479.83 €/m2

Tržišna vrijednost 9,599,969.99 € ili 9,600,000.00 €

USPOREDBE ZAKUPA

ID ZKC	površina m2	vrijednost €	datum ugovora	€/m2	značajno odstupanje
1.	1867006	84.11	600.00	27.03.2023.	7.13
2.	1846836	134.34	1,400.00	01.01.2023.	10.42
3.	1677163	36.03	300.00	01.04.2022.	8.33
4.	1859355	457.00	6,112.50	05.10.2022.	13.38
5.	1557041	372.91	4,661.38	25.11.2021.	12.50
6.	1753055	92.20	452.24	10.06.2022.	4.90
srednja vrijednost				9.44	izlučene

P_{zg} = 12.622.20 m²

Odabrane 3(tri) poredbe sukladno Pravilniku

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Poredba 1	Poredba 2	Poredba 3	Poredba	Poredba 8	Poredba
Grad	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Lanište	Lanište	Lanište	Lanište			
Nekretnina	PZG	PZG	PZG	PZG	PZG	PZG	PZG
Izvor podataka	Nalog	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine
Vrsta podatka	zakup	zakup	zakup	zakup	zakup	zakup	zakup
Datum kupop	4Q2025	1Q2023	1Q2023	2Q2022	1Q2025	1Q2022	1Q2024
Površina (m ²)	12,622.20	84.11	134.34	36.03			
Cijena (€)		600.00	1,400.00	300.00			
Cijena po m ²		7.1	10.4	8.3	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

KOEFICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Protok vr.	4Q2025	1Q2023	1Q2023	2Q2022	1Q2025	1Q2022	1Q2024
DZS indeksi	257.0	193.30	193.30	175.10	237.40		
Usklađenje		33.0%	33.0%	46.8%	8.3%	#DIV/0!	#DIV/0!
Korekcija po m ²		9.49	13.86	12.22	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja		9.49	13.86	12.22	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Ki	1.00	1.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
KP	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Faktor kor	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Vrijednost ulup.(€)	-	9.49	13.86	12.22	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

Ukupno korek		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Korigirana vrijedn. po m ²	11.86	9.49	13.86	12.22	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

11. Odsupanje +/-30% -20.0 16.9 3.09 #####

Korigirana vrijedn. po m²

11.86

ZAKLJUČAK

Odstupanje procjenjivane i poredbenih nekretnina nakon vremenskog i interkavalitativnog izjednačenja je unutar dozvoljenog odstupanja +/-30%

Površina 12.622.20 m²
Vrijednost po m² zakup 11.86 €/m²

Sukladno istom, a temeljem zakupa ostavrenom na tržištu za izračun Tržišne vrijednosti odabran je ulazni stvarni podatak: 900,000.00 €/godišnje (podatak od Naručitelja) ili

5.94 €/m²

PRIHODOVNA METODA

Slijedom dostupnih tržišnih podataka, vrsti nekretnine i namjeni procjene istu smo napravili metodom kapitalizacije budućeg prinosa. Neto prinos nekretnine izračunali smo na način da smo od tržišno održivog ukupnog prihoda od najma odbili sve troškove i izračunali NOP. Takav neto prihod kapitalizirali izlaznom stopom kapitalizacije (EY) koja se izračunava iz inicijalne stope (IY) i preostalog vijeka uporabe nekretnine za $TV = NOP/EY$. Analizom tržišta kao i same nekretnine izračun smo temeljili na ulaznim podacima kako slijedi u nastavku :

ULAZNI PODATCI

Poredbene vrijednosti u prilogu

Srednja vrijednost:
zakup

Ukupna površina

12.622.20 m² 5 94 €

Prosječni prihod od najma po m² mjesečno

namjena opis	kol m ²	zakup €/m ² mj	zauzetost %	prosjeak €/m ² mj	EBP €
zgrada	12.622.20	5.94	100%	5.94	900,000
UKUPNO:					900,000

Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
U Prilogu	1.5	1.5	1.5	odabrano FK = 1.5

starost građevine G	38 god	OVK	80 god
relativna starost G/OVK	48 %	postotak OVK	64 %
		OOVK	51 god

Prilog 9 Pravilnika

Odabir stope kapitalizacije (IY)			
kategorija:	hotel	6.0% - 7.0%	6 %
prilagodavanje stope kapitalizacije :	položaj		-1 %
	kvaliteta građevine		0 %
	rizik naplate		0 %
	gospodarska situacija		0 %
	razvojni potencijal		-0.5 %
	odabrano		4.5 %

Početni prinos (IY)

Poslovna namjena lokacija II etg 6.5% - 7.0% 4.5 %

Preostalo vrijeme korištenja FK= 1.5 G/OVK= 48% OOVK= 51 god

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =		€	900,000
Troškovi (% EBP)	12.0%		-108,000
Ukamačivanje vrijednosti zemljišta			
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =			792,000 €
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK	4.5 51
Multiplikator			1.05
Faktor kapitalizacije - M			19.89
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)			4.50%
Tržišna vrijednost			15,751,754.06 €
Vrijednost zemljišta			

1.06

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)	15,751,754.06 €
ili	15,750,000.00 €

Čl.68(5)

Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

potpora-kontrola

Vrijednost zemljišta									
PZ=	20,007.00	m2	Cz=	479.83	€/m2Pz		VZ=	9,599,970 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	40,391.04	m3	Kd=	14.33	€/m3BV		Kd=	578,804 €	
			Kv=	3.5	€/m3BV		Kv=	141,369 €	
Priključci									
BGP=	14,515.53	m2	Cp=	15.00	€/m2BGP		Kp=	217,733 €	
Vrijednost doprinosa i priključaka =								937,905 €	
Nova vrijednost objekta - Italonska cijena građenja u Prilogu									
BGP=	14,515.53	m2	Cizg=	1,800.00	€/m2NGP		NV=	9,144,783.90 €	
Koeifcijent dovršenosti/kvalitete =		0.35	630.00	€/m2NGP					
Godina procjene	2025	Godina izgradnje	1987	Starost n=	38	Trajnost N=		80	

G

OVK

Prilog 9. Pravilnika

OVK (održivi vijek korištenja građevine)

 zgr 40-80
usvojeno 80 g

Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	1.5			
Matrica u Prilogu	B	zgrade općenito	1.5			
	C	stanje zgrade	1.5	FK	1.5	
Relativna starost (G/OVK)					47.5	%
Ostatak održivog vijeka korištenja	(OOVK)	64%	x	80	51.0	
Zamjenska starost zgrade	(OVK-OOVK)				29.0	
Linearni otpis	((OVK-OOVK)/OVK)				36.3	%

3,314,984.16 €

PREOSTALA VRIJEDNOST

5,829,799.74 €

SVEUKUPNA VRIJEDNOST

(Vz+Kdp+ Preostala vrijednost)

16,367,674.92 €

Ostale okolnosti:

Cl. 62 Pravilnika - druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevine

0.00 €

Koeeficijent prilagodbe tržištu Cl.25 Pravilnika

PRIVREMENA VRIJEDNOST

16,367,674.92 €

Tržišni koeeficijent 1.00

16,367,674.92 €

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine NKP

12,622.20 m2

Vrijednost po m2

1,296.74 €/m2

Tržišna vrijednost

16,367,674.92 €

ili

16,370,000.00 €

12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : HOTEL s POMOĆNIM ZGRADAMA I DVORIŠTE, k.č.br.1007/I, k.o. Blato Novo

na adresi: 10000 ZAGREB, Ulica Ive Robića br.2

naručitelja: ISTO Grupa d.d., Ulica Nikole Tesle 10, Zagreb

Mišljenja smo da je na dan: 10.12.2025.

- Tržišna vrijednost (TV) :

15,750,000.00	€	ili	1,247.80	€/m2	Srednji tečaj HNB 1 € = 7.5345 Kn
---------------	---	-----	----------	------	--------------------------------------

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja objekta :

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na dan vrednovanja, između volje kupca i volje prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupila upućeno, razborito bez prisile.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je na dan vrednovanja moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PDV-a ili PPN (poreza na promet nekretnina), ovisno poreznom statusu isporučitelja i nekretnine.

Usluga pružena od strane Procjenitelja je sukladno zahtjevu Naručitelja (Čl.67(2) Pravilnika), sukladno pozitivnim propisima i standardima, te je time uspostavljen poslovno-pravni odnos samo između Naručitelja i Procjenitelja.

Zbog nedostatka dokumentacije moguća revizija elaborata.

Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.

Moguća revizija zbog detaljnijeg definiranja ulaznih podataka.

Naknada procjenitelju ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno jedina odgovorna osoba kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Za FORB nekretnine doo

P.P.

TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.

FORB nekretnine d.o.o.
Zagreb, Remetinec 10111

U Zagrebu, prosinac

2025. godine



Remete 62/A, 10 000 Zagreb
Tel: 091 1261 258, 091 563 92 98
Tel/Fax: 01 2301 783
OIB: 22613810691
E-mail: info@forb-nekretnine.com
Web: www.forb-nekretnine.com

Broj elaborata: 88/25
U Zagrebu, prosinac 2025 .

Broj: 4-Su-137/2022
Županijski sud u Zagrebu

PROCJEBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
potrebe Naručitelja

NARUČITELJ : ISTO Grupa d.d., Ulica Nikole Tesle 10, Zagreb



NEKRETNINA : **HOTELSKI KOMPLEKS ZGRADA I DVORIŠTE, k.č.br.2377/3;**
2383/20; 2385/76; 2385/33; 2380/24; 2376/4; 2383/43; 2383/16;
2383/154; 2377/4; 2389/249; 2389/246 i 2389/10, k.o. Krnica
52208 KRNICA, Duga uvala bb

Izradio: **Tihomir Begić, di**
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina
Broj: 4 Su-1666/21
Županijski sud Zagreb, 7.siječnja 2022.



Datum procjene : 10/12/2025/



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj 4 Su- 137/2022
Zagreb, 17. veljače 2022.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe FORB nekretnine d.o.o. (OIB 22613810691), temeljem čl. 126 st. 3 i 4 Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 128/19, 130/20),

riješio je

I Utvrđuje se da pravna osoba FORB nekretnine d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Remete 62/A ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudske vještačenja iz područja procjene nekretnosti, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudske vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

1. Pravna osoba FORB nekretnine d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudske vještačenja iz područja procjene nekretnosti.
2. U prilog zahtjevu pravna osoba Forb nekretnine d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja procjene nekretnosti, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tihomira Begića stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnosti, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u pravnoj osobi Forb nekretnine d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudske vještačenja za navedenu pravnu osobu.
3. S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. FORB nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj 4 Su-136/2021
Zagreb, 7. siječnja 2022.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Tihomir Begić (OIB 444074450), na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 128/19, 130/20) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19),

riješio je

Tihomir Begić, bavljač posla u Zagrebu, Ruzica 12/A, potvrdio se imenovanjem stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnosti, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u pravnoj osobi Tihomir Begić.

Obrazloženje

Tihomir Begić, podnio je zahtjev za potvrditi imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnosti, kome zahtjevu je priložio dokaznu vrijednost iz čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, rješenje je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković

- O tome obavijest:
1. Tihomir Begić
 2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
 3. U spis

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- * Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 28/13; Izmjene i dopune NN 67/18)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metoda procjena vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08; 126/10; 55/13 i 60/17)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Odluka o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik grada)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnja (NN100/12)
- * Bilten standardnih kalkulacija, izdavač IGIH

KORIŠTENA LITERATURA

Krtalić V (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb

Uhlir Ž., Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina.DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb

4. ZADATAK

Na traženja Naručitelja izrađena je ova revizija procjene tržišne vrijednosti nekretnina koju čini poslovni kompleks zgrada (HOTEL) i dvorište, a za interne potrebe Naručitelja.

Naručitelj : ISTO Grupa d.d., Ulica Nikole Tesle 10, Zagreb

Nekretnina HOTELSKI KOMPLEKS ZGRADA I DVORIŠTE, k.č.br.2377/3; 2383/20; 2385/76;
52208 KRNICA, Duga uvala bb

Dan vrednovanja: 10.12. 2025

Dan kakvoće 10.12. 2025



Predmet procjene je poslovni kompleks zgrada (Hotel s pomoćnim zgradama) i dvorište izgrađen u Dugoj uvali. Smještena je j-zapadno od Labina, j-zapadno od Pule. Nalazi se Pristup sa javne prometnice je osiguran. Čestice su pravilnog izduženog oblika pravokutnika, gdje se duža stranica naslanja na javni put. Okolne nekretnine su izgrađena zemljišta poslovne/stambene namjene.

Zgrade je građena cca 1991, 1996, 2002. godine.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.



Z.K. izvadak:

Općinski sud:

PULA

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
KRNICA	24524	2376/4		KRNICA	isti	isti	18,288.00
		2380/24					3,260.00
		2383/16					1,755.00
		2383/43					1,502.00
		2383/154					234.00
		2383/33					2,411.00
		2385/76					3,447.00
KRNICA	24155	2377/3		KRNICA	isti	isti	3,063.00
KRNICA	24784	2377/4		KRNICA	isti	isti	8,189.00
KRNICA	23899	2383/20		KRNICA	isti	isti	4,387.00
KRNICA	20559	2389/10		KRNICA	isti	isti	15,762.00
		2389/246					51,510.00
		2389/249					11,356.00

Opis nekretnine: prema priloženim zk i pl izvadcima.

Površina čest. 125,164.00 m2

Vlasnik: zk 24524 ISTO Grupa d.d., Ulica Nikole Tesle 10, Zagreb
24155 24784 23899 20559

Teret: IMA! Sukladno priloženom ZK

Legalitet: Nekretnina upisana u Katastar i u ZK, bez zabilješke o gradnji.
Nisu priloženi akti za gradnju i Uporabu.
Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Godina gradnje : 1991 1996 2002

Zadnja rekonstrukcija

Onečišćenja

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da ne postoje

Buka

Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine

2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba

Moguća sa većim ulaganjima

Razvoj (dozvole)

-

NKP : (m2)

12,164.00

Tržišna vrijednost :

15,080,000.00 €

PRETPOSTAVKE:

Ova procjena tržišne vrijednosti pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja, po pitanju vlasničkih prava i obveza točne i da ne postoje smetnje koje se ne mogu otkloniti zakonskim putem.

Nacrti, opisi, vlasnička i druga dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljena je od strane Naručitelja te javno dostupnih institucija (katastar, gruntnovnica, geoportal Grada), te nisu posebno provjeravani.

Iako su podaci skupljeni iz pouzdanih izvora ne garantiramo točnost istih.

Vrijednost prezentirana u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama te zbog istih ne preuzimamo odgovornost zbog netočnosti istih.

Naručitelj kao ovlaštena osoba/tijelo je upoznat i suglasan sa metodom i načinom izrade Elaborata (posebice na vlasništvo i Površinu nekretnine, izvedenog stanja). Za sve eventualne sporove po ovom predmetu nadležan je Županijski sud prema Pravilniku o sudskim vještacima. S istim je Naručitelj suglasan.

Imovinsko-pravni status nije predmet procjene.

STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	Izgrađeni dio naselja
Oblik	Pravilni sa odnosom stranica 1:2, uža stranica uz javni put
Topografija terena	ravan
Infrastruktura	-
Pristup na JPP	Pristup na asfaltnu cestu
Namjena zemljišta	D5-društvena
Prostorno-planska dok	GUP / DPU / PPU
Dozvole	-
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je izgrađeno zemljište.

Nekretninu je pregledana 10/12/2025/ te izraden foto zapis u Prilogu.

Nije radena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

STANJE OBJEKTA PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	

ZGRADA

Godina gradnje	1996
Godina obnove	
Katnost	Po+III+Pk
Temelji	ab trakasti
Hidroizolacija poda	da
Termoizolacija poda	da
Nosiva konstr.	ab kostur
Ispuna	opeka
Medukatna konstr.	ab ploča
Krovnja k. + pokrov	ab kosi/ crijep
Limarija	pocinčana
Pročelje	žbuka/boja/fasdna opeka
Vanjska stolarija (prozori)	Al-staklo
Vanjska stolarija (vrata)	Al-staklo
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka boja
Obrada podova	keramika/estrih/parket
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	toplinska podstanica
Ventilacija	da
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	da
Stanje:	Gradnja je kvalitete sukladno namjeni. Nisu uočena značajna oštećenja.

GEOMETRIJSKI PODACI

ZGRADA

Netto korisna površina (NKP)

		12,164.00 m ²
		12,164.00 m ²
Netto korisna površina (NKP) =		= 12,164.00 m ²
Brutto korisna površina (BKP) =	NRP* 1.15	13,988.60 m ²
		13,988.60 m ²
Volumen objekta (BV)	BKP x 3.5	42,574.00 m ³

Brutto građevinska površina (BKP) =	zgrade	13,988.60 m ²
Netto građevinska površina (NKP) =	zgrade	12,164.00 m ²
Volumen objekta (BV)		42,574.00 m ³

9. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

POREDBENA METODA je u prvom redu primjerena za procjenu vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se za procjenu samostojecih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao i pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Primjenjiva je ako postoji dovoljan broj (najmanje 3) usporedivih nekretnina, koja imaju dovoljno podudarnih obilježja sa procjenjivanom nekretninom.

TROŠKOVNA METODA je primjerena za utvrđenje troškovne vrijednosti nekretnosti iz troškova vrijednosti građevine i vrijednosti zemljišta. Troškovna vrijednost građevine proizilazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevine. Vrijednost zemljišta se utvrđuje u pravilu Poredbenom metodom.

PRIHODOVNA METODA je metoda u kojoj se tržišna vrijednost nekretnosti utvrđuje stvaranjem prihoda od iste. Tu se posebice misli na najamne i gospodarske nekretnosti, nekretnosti mješovite namjene, poslovne i industrijske nekretnosti. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća i vrijednost zemljišta kao i uređaja.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnosti te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Prihodovnom metodom, te potporu Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnosti (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnosti (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je radena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizilazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade.

Za izračun vrijednosti objekta korištena je tipska vrijednost izgradnje sličnog objekta prema Standardnim kalkulacijama IGH, odnosno Etalonska vrijednost građenja propisana od strane MGIPU. Izračun umanjeња utvrđen je prema Pravilniku Prilog10 - Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja.

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu.

10. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZEMLJIŠTE

Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina MGIPU-Porezna Uprava. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje - lokalitet-cjenovni blok.

	ID PN(PU)	površina m2	vrijednost €	datum ugovora	€/m2	značajno odstupanje
1	2066613	263.00	29,990.00	01.03.2023.	114.03	
2	1915317	360.00	60,000.00	22.07.2022.	166.67	
3	1049680	238.00	24,000.00	20.06.2018.	100.84	
4	2181447	879.00	116,700.00	05.10.2023.	132.76	
5	1945801	1412.00	170,000.00	19.06.2023.	120.40	
srednja vrijednost					126.94	izlučene



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

žuti markeri poredbene vrijednosti

Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 46,536.00 m2 građevinsko 78,628.00 m2 šumsko

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Poredba 1	Poredba 4	Poredba 5	Poredba	Poredba	Poredba
Grad	Duga uvala	Duga uvala	Duga uvala	Duga uvala			Zagreb
Lokacija	Krnica	Šegotići	Šišani	Medulin			
Nekretnina	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem
Izvor podataka	Nalog	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine
Vrsta podatka	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum kupop	4Q2025	1Q2023	4Q2023	2Q2023	1Q2025	2Q2025	1Q2023
Površina (m2)	46,536.00	263.00	879.00	1,412.00			
Cijena (€)		29,990.00	116,700.00	170,000.00			
Cijena po m2		114.0	132.8	120.4	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Protok vr.	4Q2025	1Q2023	4Q2023	2Q2023	1Q2025	2Q2025	1Q2023
DZS indeksi	213.4	166.70	179.00	170.9			
Uskladenje		28.0%	19.2%	24.9%	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Korekcija po m2		145.96	158.26	150.38	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Odstupanje zbog razlike		145.96	158.26	150.38	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Ki	1.00	1.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
KP	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Faktor kor	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Vrijednost ukup.(km)	-	145.96	158.26	150.38	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

Lok.-kateg.	v dobra	v dobra	v dobra	v dobra	dobra	dobra	dobra
-20% do +20%	1.0	1.0	1.0	1.0	0%	0%	0%

Veličina	46,536	263	879	1,412	0	0	0
-20% do +20%	0.8	1.2	1.2	1.1	0%	0%	0%

Namjena	T	T	M	T	S	S	S
-20% do +20%	1	1	1.1	1	0%	0%	0%

Ukupno korek		0.67	0.74	0.73	0%	0%	0%
Korigirana vrijedn. po m2	108.23	97.79	117.11	109.77	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

11. Odstupanje +/-30% -9.6 8.2 1.4 ####

Korigirana vrijedn. po m2 nakon izlučenja odstupanja većeg od +/- 30%

108.23

ZAKLJUČAK Odstupanje procjenjivane i poredbenih nekretnina nakon vremenskog i interkavalitativnog izjednačenja je unutar dozvoljenog odstupanja +/-30%

Površina zemljišta 46,536.00 m2

Vrijednost po m2 108.23 €/m2

Tržišna vrijednost 5,036,364.96 € ili 5,040,000.00 € gr

USPOREDBE ZAKUPA

ID ZKC	površina m2	vrijednost €	datum ugovora	€/m2	značajno odstupanje
1. 1627112	55.00	125.00	25.01.2022.	2.27	
2. 2284822	130.00	666.66	27.03.2025.	5.13	
3. 2437537	30.00	500.00	22.05.2025.	16.67	
4. 2433247	212.00	1,000.00	29.04.2025.	4.72	
5. 2433225	75.00	1,200.00	06.05.2025.	16.00	
6. 2270283	64.75	800.00	06.03.2025.	12.36	

srednja vrijednost

9.52

izlučene

Pzg = 12,164.00 m2

Odabrane 3(tri) poredbe sukladno Pravilniku

PODACI O NEKRETNOSTI	Nekretnina	Procjenjivana	Poredba 1	Poredba 2	Poredba 4	Poredba	Poredba 8	Poredba
	Grad	Duga uvala	Duga uvala	Duga uvala	Duga uvala			
	Lokacija	Krnica	Medulin	Medulin	Banjole			
	Nekretnina	PZG	PZG	PZG	PZG	PZG	PZG	PZG
	Izvor podataka	Nalog	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine
	Vrsta podatka	zakup	zakup	zakup	zakup	zakup	zakup	zakup
	Datum kupop	4Q2025	1Q2022	1Q2025	2Q2025	1Q2025	1Q2022	1Q2024
	Površina (m2)	12,164.00	55.00	130.00	212.00			
	Cijena (€)		125.00	666.66	1,000.00			
	Cijena po m2		2.3	5.1	4.7	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vr.	4Q2025	1Q2022	1Q2025	2Q2025	1Q2025	1Q2022	1Q2024
	DZS indeksi	213.4	147.30	201.90	212.30			
	Usklađenje		44.9%	5.7%	0.5%	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	Korekcija po m2		3.29	5.42	4.74	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	Odstupanje zbog različite							
	mjere građev. korištenja		3.29	5.42	4.74	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	Ki	1.00	1.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
	KP	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	Faktor kor	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	Vrijednost ulaz.(€)	-	3.29	5.42	4.74	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
11.	Ukupno korek		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Korigirana							
	vrijedn. po		4.48	3.29	5.42	4.74	#DIV/0!	#DIV/0!
	m2							
	Odstupanje +/-30%		-26.6	20.9	5.70	#####	#####	#####
	Korigirana vrijedn. po m2							
			4.48					
	ZAKLJUČAK		Odstupanje procjenjivane i poredbenih nekretnina nakon vremenskog i interkavalitativnog izjednačenja je unutar dozvoljenog odstupanja +/-30%					
	Površina		12,164.00	m2				
	Vrijednost po m2		zakup	4.48	€/m2			

Sukladno istom, a temeljem zakupa ostavrenom na tržištu za izračun Tržišne vrijednosti odabran je ulazni stvarni podatak: 600.000.00 €/godišnje (podatak od Naručitelja) ili

4.11 €/m2

PRIHODOVNA METODA

Slijedom dostupnih tržišnih podataka, vrsti nekretnine i namjeni procjene istu smo napravili metodom kapitalizacije budućeg prinosa. Neto prinos nekretnine izračunali smo na način da smo od tržišno održivog ukupnog prihoda od najma odbili sve troškove i izračunali NOP. Takav neto prihod kapitalizirali izlaznom stopom kapitalizacije (EY) koja se izračunava iz inicijalne stope (IY) i preostalog vijeka uporabe nekretnine za $TV = NOP/EY$. Analizom tržišta kao i same nekretnine izračun smo temeljili na ulaznim podacima kako slijedi u nastavku :

ULAZNI PODATCI

Poredbene vrijednosti u prilogu

Srednja vrijednost:

zakup

Ukupna površina

12,164.00 m2

4.11 €

Prosječni prihod od najma po m2 mjesečno

namjena opis	kol m2	zakup €/m2 mj	zauzetost %	prosjeak €/m2mj	EBP €
zgrada	12,164.00	4.11	100%	4.11	600,000
UKUPNO:					600,000

Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
U Prilogu	1.5	1.5	1.5	odabrano FK = 1.5

starost građevine G	29 god	OVK	80 god
relativna starost G/OVK	36 %	postotak OVK	67 %
		OOVK	54 god

Prilog 9 Pravilnika

Odabir stope kapitalizacije (IY)					
kategorija:	hotel	6.0%	-	7.0%	6 %
prilagodavanje stope kapitalizacije :	položaj				-0.5 %
	kvaliteta građevine				0 %
	rizik naplate				0 %
	gospodarska situacija				0 %
	razvojni potencijal				0 %
				odabrano	5.5 %

Početni prinos (IY)

Poslovna namjena lokacija II cte 6.5% - 7.0% 4.0 %

Preostalo vrijeme korištenja FK= 1.5 G/OVK= 36% OOVK= 54 god

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =		€	600,000
Troškovi (% EBP)	10.0%		-60,000
Ukamačivanje vrijednosti zemljišta			
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =			540,000 €
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK	5,5 54
Multiplikator			1.06
Faktor kapitalizacije - M			17.15
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)			5.50%
Tržišna vrijednost			9,261,379.62 €
Vrijednost zemljišta			€ 5,822,644.96

1.06

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)	15,084,024.58 €
ili	15,080,000.00 €

(108)(5)

Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

potpora-kontrola

Vrijednost zemljišta									
PZ = gr	46,536.00	m2	Cz=	108.23	€/m2Pz		VZ=	5,036,365 €	
PZ = šum	78,628.00	m2		10.00			VZ=	786,280 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	42,574.00	m3	Kd=	14.33	€/m3BV		Kd=	610.085 €	
			Kv=	3.5	€/m3BV		Kv=	149,009 €	
Priključci									
BGP=	13,988.60	m2	Cp=	15.00	€/m2BGP		Kp=	209,829 €	
Vrijednost doprinosa i priključaka =								968,923 €	
Nova vrijednost objekta Italonska cijena gradnje u Prilogu									
BGP=	13,988.60	m2	Cizg=	1,800.00	€/m2NGP		NV= 12,589,740.00 €		
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0.50	900.00	€/m2NGP				
Godina procjene		2025	Godina izgradnje		1996	Starost n=		29	Trajnost N= 80

G

(OV K)

Prilog 9. Pravilnika

OV K (održivi vijek korištenja građevine)

 zgr 40-80
usvojeno 80 g

Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	1.5			
Matrica u Prilogu	B	zgrade općenito	1.5			
	C	stanje zgrade	1.5	FK	1.5	
Relativna starost (G/OVK)					36.3	%
Ostatak održivog vijeka korištenja	(OOVK)	67%	x	80	54.0	
Zamjenska starost zgrade	(OVK-OOVK)				24.0	
Linearni otpis	((OVK-OOVK)/OVK)				30.0	%
					3,776,922.00	€
PREOSTALA VRIJEDNOST					8,812,818.00	€
SVEUKUPNA VRIJEDNOST					(Vz+Kdp+ Preostala vrijednost)	15,604,386.38 €

Ostale okolnosti:

Čl. 62 Pravilnika - druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevine

0.00 €

Koeficijent prilagodbe tržištu Čl.25 Pravilnika

PRIVREMENA VRIJEDNOST

15,604,386.38 €

Tržišni koeficijent 1.00

15,604,386.38 €

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine NKP	12,164.00	m2				
Vrijednost po m2	1,282.83	€/m2				
Tržišna vrijednost	15,604,386.38	€		ili	15,600,000.00	€

12.

MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : HOTELSKI KOMPLEKS ZGRADA I DVORIŠTE, k.č.br.2377/3; 2383/20; 2385/76; 2385/33; 2380/24; 2376/4; 2383/43; 2383/16; 2383/154; 2377/4; 2389/249; 2389/246 i 2389/10, k.o. Krnica na adresi: 52208 KRNICA, Duga uvala bb naručitelja: ISTO Grupa d.d., Ulica Nikole Tesle 10, Zagreb

Mišljenja smo da je na dan: 10.12.2025.

- Tržišna vrijednost (TV) :

15,080,000.00	€	ili	1,239.72	€/m2	Srednji tečaj HNB	1 € = 7.5345 Kn
----------------------	----------	------------	-----------------	-------------	--------------------------	------------------------

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja objekta :

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na dan vrednovanja, između volje kupca i volje prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupila upućeno, razborito bez prisile.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je na dan vrednovanja moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PDV-a ili PPN (poreza na promet nekretnina), ovisno poreznom statusu isporučitelja i nekretnine.

Usluga pružena od strane Procjenitelja je sukladno zahtjevu Naručitelja (Čl.67(2) Pravilnika), sukladno pozitivnim propisima i standardima, te je time uspostavljen poslovno-pravni odnos samo između Naručitelja i Procjenitelja.

Zbog nedostatka dokumentacije moguća revizija elaborata.

Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.

Moguća revizija zbog detaljnijeg definiranja ulaznih podataka.

Naknada procjenitelju ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno jedina odgovorna osoba kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Za FORB nekretnine doo

P.P.

TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.

FORB nekretnine d.o.o.
Zagreb, 10.12.2025.

U Zagrebu, prosinac

2025 . godine

